TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. Dott.ssa Marta Dell'Unto

Procedura Esecutiva N. 138/2023 R.G.E.

Custode Giudiziario ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE AREZZO SIENA

RECAPITI: 0577-318111 mail visite@giustiziaivg.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

3° ESPERIMENTO

L'Avv. Laura Ortensi con studio in Monteriggioni, Via delle Vigne n. 35, (Cod. Fisc. RTNLRA70B62I726G, telefono 339-4164267, mail laura.ortensi@gmail.com, pec lauraortensi@pec.ordineavvocatisiena.it) professionista delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Siena con ordinanza in data 25.07.2025

AVVISA CHE

presso il proprio studio sito in Monteriggioni, Via delle Vigne n. 35 e tramite il portale del gestore https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it – **il giorno 10 Novembre 2026 alle ore 12:00,** avrà luogo l'esame delle offerte e la

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO DUE: Diritto di piena ed intera proprietà di compendio immobiliare posto in Comune di Poggibonsi (SI), Localita' Campotatti - sp 130 di Castagnoli snc, composto da annesso agricolo in legno con resede esclusivo circostante e da terreni agricoli e in minima parte a bosco, quest'ultimo posto in fregio al Torrente Carfini.

L'annesso agricolo, di superficie lorda di mq. 24, ha struttura portante e prospetti in legno, pavimento in battuto di cemento e come infisso esterno una porta in legno a due ante. Al magazzino è annesso un resede di pertinenza di circa mq.1.069. Lo stato manutentivo è normale. I terreni agricoli sono in lieve pendenza e per la maggior parte in piano coltivati a seminativo semplice.

Il compendio è in stato di buona conservazione.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi al Foglio 43 particella 485 (già particella 12/a - Cat. C/2, classe 2, consistenza 26 mq, Superficie catastale 131,00 mq, rendita € 77,88) ed al Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi Foglio 43 particelle:

- 4 (area rurale, superficie ha 0. 2. 27),
- 11 AA (Bosco ceduo, classe 2, superficie mq. 2.126, reddito dominicale € 1,10, reddito

agrario € 0,33)

- 11 AB (Seminativo, classe 3, superficie mq. 84, reddito dominicale € 0.24, reddito agrario € 0,24)

- 381 (già particella 3/a - Seminativo, superficie ha 1. 34. 75, reddito dominicale € 38,28 reddito agrario € 38,28)

- 484 (già particella 12/b - Seminativo arborato, superficie ha 2.237.79, reddito dominicale € 104,02, reddito agrario € 69,35).

Dal punto di vista edilizio ed urbanistico l'annesso agricolo risulta edificato in forza di segnalazione certificata di inizio attività n. 593/2021 prot. 25454 del 15.07.2021: dalla perizia si rileva la presenza di piccole volumetrie incongrue e fatiscenti (tettoie e capanni) addossate all'annesso agricolo realizzate con materiale di recupero che andranno demolite e ripristinato lo stato legittimo.

L'annesso, con l'eccezione di cui sopra, risulta conforme ai titoli abilitativi autorizzati.

Sui terreni di cui alle particelle 4, 381 e 484 sono costituite servitù passive, come risulta dalla perizia alla quale si rimanda integralmente.

Si precisa che si accede al compendio mediante strada interpoderale giacente su particella non oggetto di pignoramento e di altra proprietà senza che risulti nessuna costituzione di servitù attiva di passo .

Il magazzino si trova nella disponibilità del debitore esecutato ed i terreni occupati da terzo senza titolo opponibile alla procedura.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 14.10.2024 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

al valore d'asta di € 39.000,00 (euro trentanovemila/00)

offerta minima € 30.000,00 (euro trentamila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 500,00 (euro cinquecento/00)**

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO TRE: Diritto di piena ed intera proprietà di compendio immobiliare posto in Comune di Siena, Strada di Fornicchiaia n. 10 formato ampio fabbricato rurale composto da varie unità immobiliari, resede esclusivo e terreno agricolo adiacente.

Le unità immobiliari risultano in cattivo stato di conservazione e con diversa destinazione catastale, prive di allaccio alle utenze.

I fabbricati hanno struttura portante in muratura, prospetti in muratura mista a vista e porzioni

di intonaco in cattive condizioni, pavimenti in cotto o graniglia con struttura portante in legno e laterizio, infissi interni in legno in cattive condizioni ed infissi esterni in legno e vetro in cattive condizioni.

Lo stato manutentivo risulta scadente.

Il compendio risulta censito al Catasto Catasto Fabbricati del Comune di Siena al Foglio 63 particella 90:

- subalterno 12 (Cat. A/2, classe 1, consistenza 12 vani, superficie totale 262 mq, totale escluse aree scoperte 262 mq, rendita € 1.177,52)
- subalterno 13 (Cat. C/2, classe 2, consistenza 171 mq, superficie totale 213 mq, rendita € 397,41)
- subalterno 14 (Cat. C/2, classe 6, consistenza 16 mq, superficie: totale 22 mq, rendita € 70,24)
- subalterno 15 (Cat C/2, classe 6, consistenza 22 mq, superficie totale 31 mq, rendita € 96,58)
- subalterno 16 (Cat. C/2, classe 5, consistenza 81 mq, superficie totale: 116 mq, rendita € 305,38)
- subalterno 17 (Cat. C/2, classe 4, consistenza 42 mq, superficie totale 66 mq, rendita € 134,49)
- subalterno 18 (Cat. C/2, classe 3, consistenza 57 mq, superficie totale 76 mq, rendita € 156,02)
- subalterno 19 (Cat. A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, superficie totale 147 mq, totale escluse aree scoperte 147 mq, rendita € 735,95),
- subalterno 20 (Cat. A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie totale 174 mq, totale escluse aree scoperte 174 mq, rendita € 686,89)
- subalterno 21 (Cat. C/2, classe 3, consistenza 121 mq, superficie totale 161 mq, rendita € 331,20)
- subalterni 22 e 23 (resede esclusivo) graffati (Cat. C/2, classe 3, consistenza 21 mq, superficie totale 55 mq, rendita € 57,48)

oltre quali parti comuni:

- subalterno 8 (bene comune non censibile, resede, comune a tutti i subalterni della particella 90)
- subalterno 9 (bene comune non censibile, comune ai subb 12, 14, 15 e 16 della particella 90)
- subalterno 10 (bene comune non censibile, comune ai subb 19 e 20 della particella 90)

- subalterno 11 (bene comune non censibile ai subb 12 e 16 della particella 90)
e al Foglio 63 particella 349 (Cat. C/7, classe unica, consistenza 50 mq, superficie totale mq. 55, rendita € 85,22)
ed al Catasto Terreni del Comune di Siena al Foglio 63 particella 350 (Seminativo arborato, classe 3, superficie 0 ha 09 a 04 ca, reddito dominicale € 2,10 reddito agrario € 1,87).
Dal punto di vista edilizio ed urbanistico gli immobili risultano edificati in data antecedente al 1° settembre 1967; dal punto di vista catastale l'esperto stimatore ha rilevato difformità sanabili.
I fabbricati in oggetto e le aree scoperte immediatamente circostanti sono evidentemente gravati da servitù di passo e transito, ancorchè non trascritte ma esercitate dalla proprietà terza confinante, da servitù di acquedotto, da servitù che consenta di realizzare sui confini, muri e/o reti di recinzione e di piantare lungo o sui confini stessi piante di qualsiasi specie anche a distanza inferiore a quella legale. Inoltre non ci si potrà avvalere delle facoltà consentite dagli articoli 874, 875, 876, 877 del codice civile nè aprire o mantenere aperte nei suoi fabbricati porte, luci, finestre od altre aperture che consentano di guardare di fronte o lateralmente il complesso immobiliare confinante e di terza proprietà.
Gli immobili pignorati sono sottoposti al vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.
Il compendio, a seguito di attuazione dell'ordine di liberazione, risulta libero da persone e parzialmente da cose.
Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 14.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.
al valore d'asta di € 594.000,00 (euro cinquecentonovantaquattromila/00)
offerta minima € 446.000,00 (euro quattrocentoquarantaseimila/00)
In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:
€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
LOTTO CINQUE: Diritto di piena ed intera proprietà di terreno agricolo posto in Comune di Siena, Strada di Fornicchiaia.
Trattasi di Terreno agricolo coltivato ad uliveto e vigneto, con filari ordinari, e in piccola parte a bosco su terreni con giacitura acclive, buona esposizione e ubicazione, forma regolare e comodo accesso dalla strada comunale di Fornicchiaia che li fiancheggia.
Lo stato delle colture varia da poco curato a incolto, con vegetazione spontanea tra i filari

della vigna e olivi che necessitano di potature.

L'unità immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Siena

Foglio 61 particelle:

- 28 (Bosco ceduo, classe 3, superficie mq 2.420, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,37)
- 29 AA (Seminativo, classe 3, superficie mq 7.900, reddito dominicale € 18,36, reddito agrario € 18,36)
- 29 AB (Uliveto, classe 3, superficie mq 3.790, reddito dominicale € 5,87, reddito agrario € 8,81)
- 30 (Uliveto, classe 3, superficie mq 2.720, reddito dominicale € 5,62, reddito agrario € 7,02)
- 32 (Uliveto, classe 3, superficie mq 3.460, reddito dominicale € 7,15 reddito agrario € 8,93)
- 33 AA (Seminativo, classe 3, superficie mq 19.000, reddito dominicale € 44,16 reddito agrario € 44,16)
- 33 AB (Vigneto, classe 2, superficie mq 12.400, reddito dominicale € 57,64, reddito agrario € 44,83)
- 33 AC (Uliveto vigneto, classe 3, superficie mq 1.870, reddito dominicale € 2,90 reddito agrario € 4,35)
- 34 (Uliveto, classe 3, superficie mq 1.780, reddito dominicale € 3,68, reddito agrario € 4,60)
- 37 AA (Uliveto, classe 3, superficie mq 100, reddito dominicale € 0,21, reddito agrario € 0,26)
- 37 AB (Pascolo arborato, classe unica, superficie mq 1.260, reddito dominicale € 0,72, reddito agrario € 0,59)
- 40 AA (Seminativo, classe 3, superficie mq 4.300, reddito dominicale € 9,99, reddito agrario € 9,99)
- 40 AB (Uliveto, classe 4, superficie mq 2.180, reddito dominicale € 11,68, reddito agrario € 12,80)

Foglio 63, particelle:

- 59 AA (Seminativo, classe 2, superficie mq 4.100, reddito dominicale € 18,00, reddito agrario € 13,76)
- 59 AB (Vigneto, classe 1, superficie mq 9.800, reddito dominicale € 65,80, reddito agrario € 53,14)
- 59 AC (Uliveto vigneto, classe 3, superficie mq 3.940, reddito dominicale € 6,10, reddito agrario € 9,16)
- 93 (Seminativo, classe 4, superficie mq 570, reddito dominicale € 0,74, reddito agrario €

0,88)
- 94 AA (Seminativo, classe 4, superficie mq 400, reddito dominicale € 0,52, reddito agrario € 0,62)
- 94 AB (Vigneto, classe 1, superficie mq 400, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,43)
- 95 AA (Vigneto, classe 1, superficie mq 500, reddito dominicale € 3,36, reddito agrario € 2,71)
- 95 AB (Bosco ceduo, classe 1, superficie mq 5.820, reddito dominicale € 12,02, reddito agrario € 1,80)
- 124 AA (Vigneto, classe 1, superficie mq 9.300, reddito dominicale € 62,44, reddito agrario € 50,43)
- 124 AB (Uliveto vigneto, classe 3, superficie mq 4.350, reddito dominicale € 6,74, reddito agrario € 10,11)
- 183 AA (Seminativo, classe 4, superficie mq 1.320, reddito dominicale € 1,70, reddito agrario € 2,05)
- 183 AB (Vigneto, classe 1, superficie mq 40, reddito dominicale € 0,27, reddito agrario € 0,22)
- 264 AA (Vigneto, classe 1, superficie mq 9.600, reddito dominicale € 64,45, reddito agrario € 42,06)
- 264 AB (Uliveto vigneto, classe 3, superficie mq 6.070, reddito dominicale € 9,40, reddito agrario € 14,11)

Foglio 80 particelle:
- 31 AA (Seminativo, consistenza 0 ha 23 a 43 ca, reddito dominicale € 5,45, reddito agrario € 5,45)
- 31 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 07 a 57 ca, reddito dominicale € 3,52, reddito agrario € 2,74)
- 32 AA (Seminativo, consistenza 0 ha 22 a 66 ca, reddito dominicale € 5,27, reddito agrario € 5,27)
- 32 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 11 a 34 ca, reddito dominicale € 5,27, reddito agrario € 4,10)
- 33 AA (Vigneto uliveto, consistenza 0 ha 59 a 31 ca, reddito dominicale € 9,19, reddito agrario € 13,78)
- 33 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 13 a 79 ca, reddito dominicale € 6,41, reddito agrario € 4,99)

- 35 AA (Prato, consistenza 0 ha 15 a 00 ca, reddito dominicale € 2,32, reddito agrario € 1,16)
- 35 AB (Pascolo, consistenza 0 ha 36 a 90 ca, reddito dominicale € 1,52, reddito agrario € 0,76)
- 36 AA (Seminativo arborato, consistenza 0 ha 28 a 02 ca, reddito dominicale € 6,51, reddito agrario € 5,79)
- 36 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 56 a 98 ca, reddito dominicale € 26,48, reddito agrario € 20,60)
- 57 AA (Seminativo, consistenza 0 ha 04 a 55 ca, reddito dominicale € 1,06, reddito agrario € 1,06)
- 57 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 17 a 75 ca, reddito dominicale € 8,25, reddito agrario € 6,42)
- 58 (Vigneto, consistenza 0 ha 04 a 90 ca, reddito dominicale € 2,28, reddito agrario € 1,77)
- 59 AA (Seminativo, consistenza 0 ha 11 a 29 ca, reddito dominicale € 2,62, reddito agrario € 2,62)
- 59 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 58 a 21 ca, reddito dominicale € 27,06, reddito agrario € 21,04)
- 60 (Seminativo, consistenza 0 ha 06 a 70 ca, reddito dominicale € 0,87, reddito agrario € 1,04)
- 61 AA (Seminativo arborato, consistenza 1 ha 52 a 60 ca, reddito dominicale € 35,47, reddito agrario € 31,52)
- 61 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 03 a 80 ca, reddito dominicale € 1,77, reddito agrario € 1,37)
- 62 AA (Vigneto, consistenza 0 ha 30 a 00 ca, reddito dominicale € 13,94, reddito agrario € 10,85)
- 62 AB (Seminativo arborato, consistenza 1 ha 15 a 90 ca, reddito dominicale € 2,05, reddito agrario € 2,46)
- 63 AA (Seminativo, consistenza 0 ha 47 a 00 ca, reddito dominicale € 6,07, reddito agrario € 7,28)
- 63 AB (Vigneto, consistenza 2 ha 87 a 00 ca, reddito dominicale € 133,40, reddito agrario € 103,76)
- 63 AC (Vigneto uliveto, consistenza 0 ha 59 a 91 ca, reddito dominicale € 9,28, reddito agrario € 13,92)
- 64 AA (Vigneto, consistenza 0 ha 36 a 00 ca, reddito dominicale € 16,73, reddito agrario €

13,01)
- 64 AB (Seminativo arborato, consistenza 0 ha 15 a 20 ca, reddito dominicale € 3,53, reddito agrario € 3,14)
- 100 AA (Seminativo arborato, consistenza 0 ha 22 a 69 ca, reddito dominicale € 5,27, reddito agrario € 4,69)
- 100 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 80 a 71 ca, reddito dominicale € 37,51, reddito agrario € 29,18)
- 103 AA (Uliveto, consistenza 0 ha 00 a 20 ca, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,05)
- 103 AB (Pascolo cesp, consistenza 0 ha 06 a 00 ca, reddito dominicale € 0,22, reddito agrario € 0,09)
- 105 AA (Seminativo arborato, consistenza 0 ha 20 a 99 ca, reddito dominicale € 2,71, reddito agrario € 3,25)
- 105 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 63 a 41 ca, reddito dominicale € 29,47, reddito agrario € 22,92)
- 145 AA (Seminativo arborato 0 ha 37 a 48 ca, reddito dominicale € 8,71, reddito agrario € 7,74)
- 145 AB (Vigneto, consistenza 1 ha 19 a 22 ca, reddito dominicale € 55,41, reddito agrario € 43,10)
- 193 AB (Vigneto, consistenza 0 ha 17 a 14 ca, reddito dominicale € 7,97, reddito agrario € 6,20)
- 207 AA (Vigneto, consistenza 0 ha 00 a 40 ca, reddito dominicale € 0,19, reddito agrario € 0,14)
- 207 AB (Vigneto uliveto, consistenza 0 ha 06 a 19 ca, reddito dominicale € 0,96, reddito agrario € 1,44)

e così per complessivi ha 35.76.73 R.D. € 923,70 R.A. € 786,33

L'accesso a detti terreni avviene sia dalla Strada comunale di Fornicchiaia, sia dalla strada vicinale di Fonceretto (esistente e riportata nella mappa catastale). Per l'accesso alle particelle 124 e 183 del Foglio 63 di Siena risulta costituito diritto a favore del soggetto esecutato di passo e transito pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo, anche agricolo ma con divieto di sosta, da esercitarsi a carico delle particelle 125, 126, 153 e 154 del Foglio 63 Catasto Terreni di Siena.

Il compendio risulta quanto ai terreni censiti al foglio 61, particelle 29, 30, 32, 33, 34 e 40, nonché al foglio 63, particella 59 ed al foglio 80, particelle 33 e 63 occupato in forza di

contratto d'affitto ultranovennale e non trascritto, opponibile alla procedura fino al 31 gennaio 2027, mentre i restanti terreni sono occupati in difetto di titolo opponibile.

I beni sono sottoposti al vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 14.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

al valore d'asta di **€ 428.000,00 (euro quattrocentoventottomila/00)**

offerta minima € 321.000,00 (euro trecentoventunomilamila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)**

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO SEI: Diritto di piena ed intera proprietà di terreni posti in Comune di Siena, Loc. Fornicchiaia-Ferratore Poggio La Leccia.

Trattasi di terreni a prevalente destinazione boschiva, tare ed incolti. Alcune porzioni di bosco risultano già state oggetto di taglio negli anni precedenti la stima.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Siena

Foglio 61, particelle:

- 19 (Pascolo, superficie mq 310, reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,06)
- 23 (Cava, superficie mq 630, senza redditi)
- 24 (Inc. produttivo, superficie mq 820, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,04)
- 25 (Cava, superficie mq 500, senza redditi)
- 26 (Seminativo, superficie mq 2.610, reddito dominicale € 3,37, reddito agrario € 4,04)
- 27 (Seminativo, superficie mq 430, reddito dominicale € 1,00, reddito agrario € 1,00)
- 31 (Bosco ceduo, superficie mq 28.538, reddito dominicale € 73,88, reddito agrario € 44,46)
- 35 (Bosco ceduo, superficie mq 3.070, reddito dominicale € 0,85, reddito agrario € 0,96)
- 36 (Pascolo, superficie mq 1.340, reddito dominicale € 0,55, reddito agrario € 0,28)
- 38 (Seminativo, superficie mq 2.650, reddito dominicale € 6,16, reddito agrario € 6,16)
- 39 (Bosco ceduo, superficie mq 1.110, reddito dominicale € 0,29, reddito agrario € 0,17)
- 41 (Bosco ceduo, superficie mq 20.660, reddito dominicale € 5,33, reddito agrario € 3,20)
- 120 (Bosco alto, superficie mq 5.600, reddito dominicale € 4,34, reddito agrario € 0,87)
- 122 (Bosco ceduo, superficie mq 97.470, reddito dominicale € 25,39, reddito agrario € 15,34)

Foglio 80 particelle:

- 34 (Bosco ceduo, superficie mq 5.630, reddito dominicale € 1,45, reddito agrario € 0,87)

- 56 (Bosco ceduo, superficie mq 87.000, reddito dominicale € 22,59, reddito agrario € 13,54)
- 97 (Seminativo, superficie mq 4.440, reddito dominicale € 6,58, reddito agrario € 4,33)
- 98 (Seminativo arborato, superficie mq 6.510, reddito dominicale € 8,41, reddito agrario € 10,09)
- 99 (Uliveto, superficie mq 3.590, reddito dominicale € 7,42, reddito agrario € 9,27)
- 174 (Bosco ceduo, superficie mq 5, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01)
- 175 (Bosco ceduo, superficie mq 5, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01)
- 176 (Seminativo, superficie mq 1.000, reddito dominicale € 1,29, reddito agrario € 1,55)

e così per complessivi ha 53.07.60, reddito dominicale € 169,09, reddito agrario € 115,38.

L'accesso a detti terreni avviene sia dalla Strada comunale di Fornicchiaia, sia dalla strada vicinale di Fonceretto (esistente e riportata nella mappa catastale) o dalla strada interpoderale che, dipartendosi dalla SP 101 di Montemaggio conduce sino alla superiore strada di Fornicchiaia. Per l'accesso alle particelle 120 e 122 del Foglio 61 risulta costituito diritto perpetuo e gratuito a favore del soggetto esecutato di passo pedonale e carrabile, da esercitarsi sulla striscia di terreno da adibirsi a strada della larghezza di m 3,00 insistente sulla particella 119 del foglio 61,

L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Il compendio, a seguito di attuazione dell'ordine di liberazione, risulta libero da persone e da cose.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 14.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

al valore d'asta di € 63.000,00 (euro sessantatremila/00)

offerta minima € 48.000,00 (euro quarantottomila/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a:

€ 1.000,00 (euro mille/00)

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO UNDICI (lotto 9.3 in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di posto auto coperto pertinenziale posto in Comune di Siena, Strada Massetana Romana n. 60 al piano S1.

L'accesso al posto auto avviene da piazzale condominiale e da area di manovra.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena Foglio 87 particella 869 subalterno 57 (Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita € 51,23) oltre quali beni comuni non censibili particella 869 subalterno 52 (portico

e scala), particella 869 subalterno 58 (area di manovra) e particella 869 sub 70 (resede).
Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l'unità immobiliare risulta edificata in forza di Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale" e non sussistono difformità.
Il resede, identificato con il subalterno 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile per consentire l'accesso alla cabina elettrica.
L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.
Si evidenzia che l'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.
Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).
Il compendio, a seguito di attuazione dell'ordine di liberazione, risulta libero da persone e da cose.
Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.
al valore d'asta di € 7.000,00 (euro settemila/00)
offerta minima € 6.000,00 (euro seimila/00))
In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 500,00** (euro cinquecento/00)
Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.
LOTTO QUATTORDICI (lotto 9.6 in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di posto auto coperto pertinenziale posto in Comune di Siena, Strada Massetana Romana n. 60 al

piano S1.
L’accesso al posto auto avviene da piazzale condominiale e da area di manovra.
L’unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena Foglio 87 particella 869 subalterno 66 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 15, superficie catastale mq 16, rendita € 56,55) oltre quali beni comuni non censibili particella 869 subalterno 52 (portico e scala), particella 869 subalterno 58 (area di manovra) e particella 869 sub 70 (resede).
Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l’unità immobiliare risulta edificata in forza di Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale” e non sussistono difformità.
Il resede, identificato con il subalterno 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile per consentire l'accesso alla cabina elettrica.
L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.
Si evidenzia che l'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.
Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).
Il compendio, a seguito di attuazione dell’ordine di liberazione, risulta libero da persone e da cose.
Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.02.2025 dal Geom. Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.
al valore d’asta di € 7.000,00 (euro settemila/00)
offerta minima € 6.000,00 (euro seimila/00))

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 500,00** (euro cinquecento/00)

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO QUINDICI (lotto 9.7 in perizia): Diritto di piena ed intera proprietà di posto auto coperto pertinenziale posto in Comune di Siena, Strada Massetana Romana n. 60 al piano S1.

L'accesso al posto auto avviene da piazzale condominiale e da area di manovra.

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Siena Foglio 87 particella 869 subalterno 67 (Cat. C/6, classe 4, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17, rendita € 60,32) oltre quali beni comuni non censibili particella 869 subalterno 52 (portico e scala), particella 869 subalterno 58 (area di manovra) e particella 869 sub 70 (resede).

Dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale l'unità immobiliare risulta edificata in forza di Permesso di Costruire n.41939/SUAP del 19/04/2007 e successiva variante n.52354/SUAP del 18/03/2010 per "la costruzione di edificio commerciale e direzionale" e sussistono difformità sanabili.

Il resede, identificato con il subalterno 70, è gravato da servitù di passo e transito anche carrabile per consentire l'accesso alla cabina elettrica.

L'area in oggetto è soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui all'art. 136 del D.lgs. 22/01/2004 nr 42.

Si evidenzia che l'autorimessa è stata realizzata, ai sensi del 1 comma dell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122, mediante edificazione nel sottosuolo di area pertinenziale esterna al fabbricato al servizio del quale i box/posti auto sono destinati sulla base ed in conformità alle autorizzazioni edilizie suddette assoggettando dette autorimesse a vincolo di pertinenzialità.

Tuttavia il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 9 febbraio 2012 n. 5 come modificato dalla Legge di conversione 4 aprile 2012 n. 35, ha inserito nell'articolo 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 il comma 5 che prevede la possibilità di trasferire la proprietà dei parcheggi realizzati a norma del 1 comma dell'art. 9 della citata Legge 122/1989, anche in deroga a quanto previsto nel titolo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, con destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso Comune, mantenendo inalterata l'esclusiva destinazione a parcheggio (comma 5 dell'art. 9 della Legge 122/1989).

Il compendio, a seguito di attuazione dell'ordine di liberazione, risulta libero da persone ma non da cose.

Il tutto come descritto nella relazione di stima redatta in data 20.02.2025 dal Geom.

Alessandro Leri, alla quale si fa espresso rinvio e la quale deve intendersi quale parte integrante del presente avviso di vendita.

al valore d'asta di € 11.000,00 (euro undicimila/00)

offerta minima € 9.000,00 (euro novemila/00))

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 500,00** (euro cinquecento/00)

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Si precisa che, avendo il soggetto esecutato esercitato la relativa opzione, la vendita sarà soggetta ad IVA laddove prevista per legge.

D E T E R M I N A

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ ASINCRONA

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Anche ad integrazione di quanto previsto nel citato decreto le offerte di acquisto (in bollo[1]) potranno essere presentate **unicamente dall'offerente** (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente**) o dal procuratore legale anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c**., sino alle **ore 23:59** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip .p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo Pec del Ministero della Giustizia ***offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.*** **Saranno dichiarate**

[1] Il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Servizi > Pagamenti online tramite pagoPA - utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it.

inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dai soggetti suindicati (offerenti o procuratore legale).

A pena d'inammissibilità l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015[2].

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia;

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. n. 32/2015.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato (sarà quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base);
i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà

[2] Detta modalità di trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/15;

comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione; se non specificato dall'offerente ovvero sia stato indicato un termine superiore a centoventi giorni il termine si intenderà quello di centoventi giorni;

j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10 per cento del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione[3];

l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste[4];

n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

NB: Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

a) copia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio Italiano, ovvero se sussista la cd. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

b) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

c) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

---

[3] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

[4] **Sia la casella di Posta Elettronica Certificata che il recapito di telefonia mobile devono appartenere all'offerente o al procuratore legale depositante**.

d) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
e) copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
f) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
g) copia - anche per immagine della dichiarazione del coniuge - autenticata da pubblico ufficiale - di voler escludere il bene dalla comunione legale, in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale
h) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ecc…., effettuate in separato modulo
i) ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica

MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE:

La cauzione dovrà essere versata **esclusivamente** con bonifico sul conto corrente **n. 926562** acceso presso ChiantiBanca Credito Cooperativo Società Cooperativa intestato a alla procedura esecutiva, **"TRIBUNALE DI SIENA RGE N. 138/2023 Procedura"** al seguente **IBAN IT29 K086 7314 2000 0000 0926 562** e con unica causale **"ASTA"** (senza ulteriori specificazioni di dati identificativi della procedura); la cauzione, a pena di inefficacia della offerta, dovrà risultare accreditata sul conto entro il giorno precedente alla vendita e dovrà essere di importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto. Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. **Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita**.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno rese disponibili tramite il portale del gestore della vendita telematica al professionista delegato e da quest'ultimo aperte all'orario di inizio delle operazioni di vendita il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, che avrà durata di 24 ore a partire dal suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti (decorrenti dal termine ultimo) in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica.

In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente (come individuato al punto n. 12 dell'ordinanza di delega), salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ovvero, in loro difetto, non sussistano i presupposti di cui all'art. 572, co. 3; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione **il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese** sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui non sia stato indicato il termine ovvero sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, **dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta**, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, **nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile**, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO
DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita (soggetto a sospensione nel

periodo feriale);

2. **qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385** (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c.., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;
3. qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso **ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato**, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere

restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4. **nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti a norma del decreto ministeriale n. 227 del 2015** (pari alla metà di quanto indicato nel D.M. n. 227 del 2015 e successive modifiche; a tale scopo, il professionista delegato quantificherà provvisoriamente tale compenso ai sensi dei valori medi) al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Sotto la propria responsabilità l'aggiudicatario è, inoltre, tenuto nel medesimo termine, a rendere la dichiarazione ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà la dichiarazione resa dall'aggiudicatario ai sensi della normativa su richiamata.

   Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Con la conseguenza che il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori), ovvero la mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, oltre alla eventuale condanna ex artt. 587, co. 2, c.p.c. e 177 disp att. c.p.c.

[C]

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potranno utilizzarsi i modelli "*antiriciclaggio persona fisica*" o "*antiriciclaggio persona giuridica*" resi disponibili sul sito del Tribunale di Siena), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto

legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4 c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, co. 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, co. 4 c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto.

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Della vendita sarà data pubblica notizia:

- **ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c. e a cura del professionista delegato** mediante pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima, delle fotografie, delle planimetrie e degli altri allegati indicati dal delegato sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"**, **almeno 60 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.**
- **ai sensi dell'art. 490 comma 2 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione dell'ordinanza, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia di stima, ivi incluse eventuali perizie integrative (compresi gli allegati) **almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:**
    - a cura della società **I.G.ES. S.R.L.** sul sito internet https://arezzosienaastagiudiziaria.fallcoaste.it/, certificato dal Ministero con P.D.G. 4.4.2019 e 30.10.2025 di modifica;
    - a cura della società **ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.** sul sito internet

www.astegiudiziarie.it, certificato dal Ministero con P.D.G. 21.7.2009; la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astegiudiziarie.it e www.reteaste.it;

- a cura della società **ASTALEGALE.NET S.P.A.** sul sito internet www.astalegale.net, certificato dal Ministero con P.D.G. 26 settembre 2012 e sui siti internet collegati (www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it); la società avrà altresì cura di inserire i beni in vendita nella sezione "Vetrina Immobiliare Permanente" accessibile da www.astalegale.net;

- **ai sensi dell'art. 490, co. 3 c.p.c.,** previa richiesta del professionista delegato, mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:
  - **a cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.subito.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Facebook su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
  - **a cura della Astalegale.net S.p.A.** di un annuncio di vendita sul portale immobiliare privato www.bakeca.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso) e tramite il servizio "Social Media Marketing" sul Social Media Instagram su apposita pagina dedicata alle vendite del Tribunale gestita dalla Società;
  - **a cura della società I.G.ES. S.R.L.**, di un annuncio di vendita sui portali www.idealista.it, www.casa.it, www.immobiliare.it, www.entietribunali.it, www.aste.it, www.giustiziaivg.it, www.astegiustizia.it (compatibilmente con la tipologia dei beni e dei diritti in vendita pubblicizzabili sullo stesso), nonché, per estratto, sulle testate La Repubblica - Ed. Firenze, Corriere di Arezzo e Corriere di Siena.

Il giudice ha autorizzato le società sopra indicate ad esperire pubblicità commerciale ulteriore, sia in cartaceo, sia online, a discrezione dello stesso e in gratuità. È da intendersi altresì autorizzata ogni ulteriore forma di pubblicità a cura e spese del creditore procedente e/o degli intervenuti; tali spese non saranno recuperabili in sede di distribuzione.

Il professionista delegato, inoltre:

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura;

e) che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, co. 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita con la presente ordinanza sarà disponibile per la consultazione sul sito internet dei gestori della pubblicità;

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le

visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA;

h) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode a chiunque vi abbia interesse;

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

INFORMA

gli offerenti che, per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richiesti al custode giudiziario, al delegato alla vendita ed al gestore della vendita; quest'ultimo potrà fornire assistenza agli offerenti al numero di *help desk* 0577-318111 o via mail all'indirizzo assistenza@giustiziaivg.it.

Siena, 1 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Ortensi